EXPEDIENTE:
ESPECIALISTA :
ESCRITO : Nº 01
CUADERNO : PRINCIPAL
SUMILLA : Interpongo demanda de Desalojo

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DEL MÓDULO BÁSICO DE JUSTICIA DE PAUCARPATA

MARTHA ELENA LAPADULA GUERRERO, identificada con **DNI XXXX**, con dirección domiciliaria en XXXXXXXX, Paucarpata; con domicilio procesal en la casilla electrónica N° XXXX y casilla postal N° XXXX de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, ante Usted, con el debido respeto, me presento y expongo:

I. <u>NOMBRE Y DOMICILIO DEL DEMANDADO:</u>

La presente demanda está dirigida en contra de **MARTINA FARFAN FLORES**, a quien se le deberá notificar en el domicilio XXXXXXXX del distrito de Paucarpata – Arequipa.

II. <u>PETITORIO:</u>

Interpongo demanda de desalojo por ocupación precaria, con el objeto que la demandada Martina FARFAN FLORES desocupe y restituya la posesión del bien inmueble ubicado en la Calle Leoncio Prado N° 250, distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, cuya propiedad ostenta la demandante Martha Elena LAPADULA GUERRERO.

III. FUNDAMENTACIÓN FÁCTICA:

PRIMERO: Con fecha 20 de enero del 2019, entre las partes se suscribió un contrato de arrendamiento, el cual fijó el alquiler de la propiedad con ubicación en la Calle Leoncio Prado N° 250, Distrito de Paucarpata, ello con un tiempo determinado de un año, estableciendo que dicha renta sería de un pago mensual de s/. 1,200.00 soles, que, conforme a la cláusula segunda del contrato, debió ser pagada el primer día útil de cada mes.

SEGUNDO: Continuando con lo mencionado en el acápite anterior, dicho contrato ha vencido desde el 20 de enero del 2020. Cabe mencionar que con un mes de anticipación se comunicó a la demandada que esta debía de retirarse una vez cumplido el contrato, ello con el objeto de evitar posibles y futuros inconvenientes, claramente, la demandante, en un momento inicial, brindó la posibilidad de una eventual renovación de este; sin embargo, con fecha del 21 del mismo mes, solicité a la demandada que se sirva a desocupar el bien inmueble, o se convenga en la renovación del contrato; sin embargo, la respuesta de la señora fue esquiva y prepotente, sin poder llegar a un acuerdo, situación que se repitió en otras dos oportunidades sin razón alguna.

TERCERO: En tal sentido, con fecha 20 de febrero del 2020, se cursó la invitación a la demandada para llevar a cabo una conciliación requiriendo la restitución del bien inmueble, a la cual no acudió en el día y hora programada, esto el 26 de febrero del 2020 a las 10:00 am debido a su inasistencia, se volvió a cursar una segunda invitación, para el día 04 de marzo de los presentes, a la cual tampoco asistió.

CUARTO: Ante esta situación, con fecha 11 de marzo del 2020, le cursé una Carta Notarial a la demandada, para que restituya la posesión de mi bien inmueble, sin obtener ningún resultado.

Por lo que doy por fracasada dicha instancia extrajudicial. Y en razón de los hechos mencionados, me veo en la necesidad de recurrir al órgano jurisdiccional correspondiente, a fin de dar solución pronta a dicho conflicto.

IV. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

Código Civil

Art. VI y VII del Título Preliminar, el primer artículo manifiesta la importancia del legítimo interés económico o moral, para ejercitar una acción; y el último, ostenta el deber que se transmite en los jueces para aplicar la norma jurídica pertinente.

Sobre el contrato de arrendamiento:

Artículo 1681° inc. 10, el cual establece las obligaciones del arrendatario, y entre las cuales, se ha fijado la devolución del bien a razón del vencimiento del plazo, lo cual genera un contrato fenecido.

10.- A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario.

Cabe mencionar que, en razón de ello, puede afirmarse que la demandada viene incumpliendo lo establecido por la norma, al negarse a restituir la posesión del bien inmueble, aun cuando se le ha requerido en diversas ocasiones que desocupe conforme a ley.

Artículo 1699°, dicho artículo establece sobre la conclusión del arrendamiento de duración determinada; que como ya se ha

mencionado, el contrato de arrendamiento se ha fijado para un periodo de un año, desde el 20 de enero del 2019.
Asimismo, este artículo sustenta que no es necesario dar aviso previamente al tratarse de una duración establecida; empero, se comprende como una liberalidad a la que se ha recurrido, a voluntad de la demandante, puesto que, en un primer momento, existió la intención de renovar dicho contrato, al dar aviso anticipadamente a la fecha de vencimiento; sin embargo, al no convenir con la demandada, se prosiguió a requerir la restitución al día siguiente del plazo estipulado.

Sobre la Posesión precaria:

Conforme al **art. 896°**, la posesión *"es el ejercicio de hecho de uno o más poderes, inherente a la propiedad"*. Por tanto, la posesión se ejerce mediante el uso, goce, disfrute y disposición de los bienes; atributos de los que están dotados los sujetos de derecho que tengan la situación jurídica de propietarios de un bien. Ante ello, la respuesta negativa en la que contraviene la demandada de no restituir la posesión del bien inmueble, quebranta el derecho de propiedad del que goza la demandante, derecho que no está en tela de juicio en el presente caso.

Artículo 911°, el cual señala los alcances sobre la posesión precaria. En el presente, la demandada se encuentra haciendo uso de manera ilegítima, dado que el contrato de arrendamiento que se fijó se encuentra fenecido, por tanto, no hay dispositivo de derecho que respalde el uso que ejerce sobre del bien, propiedad de la demandante, y menos aún, cuando en reiteradas ocasiones, se le exigido la restitución del inmueble.

Código Procesal Civil

Artículo 585°, según el cual, la restitución de un predio se tramita conforme a lo dispuesto para un proceso sumarísimo, con arreglo a las precisiones del Subcapítulo 4 (Desalojo), del Capítulo II (Disposiciones Especiales), del Título III (Proceso sumarísimo), de la Sección Quinta (Procesos contenciosos). Por otro lado, es necesario mencionar que por "restitución" se comprende como la entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, y con ello, garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es propietario o no, situación que, en el presente caso, la demandante tiene calidad de propietaria.

Artículo 586°, dicho artículo establece a los sujetos implicados en la naturaleza de dicha relación civil, por lo que, en el caso en concreto, al encontrarnos bajo la relación de un contrato de arrendamiento, se tiene como partes al arrendador y arrendatario, como demandante y demandado, respectivamente.

Así mismo, fundamento la presente demanda en conformidad con lo establecido por los artículos **424°, 425° del Código Procesal Civil**.

Cumpliendo con lo establecido por la **Ley N°26872, Ley de Conciliación**, la cual, en su artículo 6° establece la obligatoriedad sobre el acta de conciliación extrajudicial se constituye como un requisito de admisibilidad para la interposición de la demanda que versa sobre derechos disponibles de las partes, lo cual está señalado en el artículo 7° de ese mismo cuerpo normativo.

De conformidad con lo establecido por el art. 546° inc. 4 del

Código Procesal Civil, la vía procedimental que corresponde en el presente caso es la del PROCESO SUMARÍSIMO

Asimismo, conforme al tercer párrafo del Art. 547° del referido código, su despacho es competente para conocer el presente proceso, toda vez que no existe cuantía de por medio, al tratarse de un contrato fenecido, situación que convierte en precaria a la demandada, considerando que, conforme a ley, se ha exigido la restitución del bien inmueble mediante carta notarial.

V. MEDIOS PROBATORIOS:

- Partida Registral N° 78359315, expedida por la Oficina de Registros Públicos de Arequipa, el cual acredita que la demandante tiene calidad de propietaria de dicho bien inmueble, objeto del contrato de arrendamiento.
- Contrato suscrito con la demandada, de fecha del 20 de enero del 2019. El cual acredita que la demandada tenía pleno conocimiento de las obligaciones a razón del arrendamiento del bien, como es la devolución de este al termino de plazo por el que se trazó.
- Acta de conciliación del 10 de marzo del 2020, en la cual se deja constancia que pese a haberse notificado a la demandada en dos oportunidades, esta no acudió a ninguna de las invitaciones, por lo que se dio por fracasada el proceso conciliatorio.
- Carta Notarial de fecha 11 de marzo del 2020 solicitando la devolución del inmueble de mi propiedad

VI. ANEXOS:

1 – A Copia simple de mi DNI

1 – B Adjunto Copia legalizada de Partida Registral N° 78359315

1 – C Adjunto copia del contrato de alquiler

1 – D Adjunto copia del Acta de Conciliación de fecha 10 de marzo del 2020

1 – E Adjunto copia de Carta Notarial de fecha 11 de marzo del 2020.

POR LO TANTO:

Al juzgado solicito admitir la presente demanda, darle trámite, y en su oportunidad de declarar fundada, por estar conforme al Derecho, y lo que estipula la Ley.

Arequipa,